

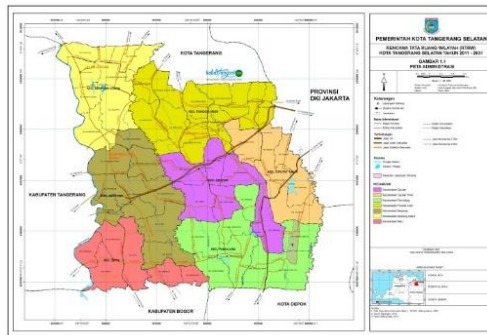
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Kota Tangerang Selatan

3.1.1 Tinjauan Kota

Secara administratif, Kota Tangerang Selatan berperan sebagai salah satu kota pendukung utama bagi Wilayah Ibu Kota Khusus Jakarta, yang ditandai dengan pertumbuhan penduduk yang signifikan dan aktivitas pendidikan. Posisi geografis strategis ini menjadikan wilayah tersebut kondusif untuk pengembangan fasilitas edukasi non-formal, khususnya *Youth Center*.



Gambar 3. 1 Peta Kota Tangerang Selatan

(Sumber: Kabartangsel.com)

1. Keadaan geografis

Secara geografis, Kota Tangerang Selatan berlokasi di bagian timur Provinsi Banten, berbatasan dengan Provinsi Jawa Barat dan Wilayah Ibu Kota Khusus Jakarta. Wilayah ini berada pada koordinat 106°38'-106°47' Bujur Timur dan 06°13'30"-06°22'30" Lintang Selatan. Di sisi timur, wilayah ini berbatasan langsung dengan Kota Jakarta Selatan. Secara strategis, kota ini berperan sebagai penghubung antara tiga provinsi, yaitu Banten, Jawa Barat, dan Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Tabel 3. 1 Batas wilayah Kota Tangerang Selatan

Utara	Kota Tangerang
Timur	Provinsi DKI Jakarta (Jakarta Selatan) dan Provinsi Jawa Barat (Kota Depok)
Selatan	Provinsi Jawa Barat (Kota Depok dan Kabupaten Bogor)
Barat	Kabupaten Tangerang

Tabel 3. 2 Luas Daerah di Kota Tangerang Selatan, 2021

Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas Total Area (km ² /sq.km)
Setu	Kademangan	16,76
Serpong	Serpong	28,27
Pamulang	Pamulang Barat	28,74
Ciputat	Sawah	21,11
Ciputat Timur	Pondok Ranji	17,81
Pondok Aren	Perigi Baru	29,8
Serpong Utara	Pondok Jagung	22,36
Kota Tangerang Selatan		164,85

(Sumber: BPS Kota Tangerang Selatan)

2. Keadaan Topologi

Topografi wilayah ini didominasi oleh dataran rendah dengan topografi yang landai, dengan kemiringan tanah berkisar antara 0-3% dan ketinggian 0-25 meter di atas permukaan laut.

Tabel 3. 3 Tinggi Wilayah Kecamatan Kota Tangerang Selatan

Kecamatan	Tinggi Wilayah (mdpl)
Setu	14,80
Serpong	24,04
Pamulang	26,82
Ciputat	18,38
Ciputat Timur	15,43
Pondok Aren	29,88
Serpong Utara	17,84

(Sumber: BPS Kota Tangerang Selatan)

3. Keadaan Klimatologis

Iklim di wilayah ini tergolong hutan hujan tropis dengan curah hujan tahunan rata-rata 1.500-2.400 milimeter. Suhu udara tercatat berkisar antara 23 °C hingga 33 °C dengan tingkat kelembapan rata-rata 80,0% dan intensitas sinar matahari rata-rata sekitar 49,0%. Kecepatan angin rata-rata tahunan tercatat sebesar 4,9 kilometer per jam, sedangkan kecepatan maksimum rata-rata mencapai 38,3 kilometer per jam.

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Lokasi

Kebijakan tata ruang wilayah memainkan peran krusial dalam menentukan kelayakan dan arah pengembangan fasilitas *youth center* di Kota Tangerang Selatan.

1. RTRW Kota Tangerang Selatan

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW): Rencana Tata Ruang Kota Tangerang Selatan mengarahkan pengembangan perkotaan menuju kawasan terpadu yang mencakup fasilitas perumahan, layanan, komersial, dan pendidikan. Dalam konteks ini, *youth center* diposisikan sebagai fasilitas pendukung pendidikan yang memperkuat peran ruang pendidikan publik di lingkungan perkotaan. Oleh karena itu, *youth center* diklasifikasikan sebagai zona sarana pelayanan umum (SPU).

2. Peruntukan kawasan pendidikan / fasilitas umum

Secara umum, fasilitas pendidikan dan publik di Kota Tangerang Selatan terletak di kawasan yang mudah diakses dan dekat dengan kawasan perumahan. Penetapan ini bertujuan untuk memudahkan akses publik ke fasilitas-fasilitas tersebut.

3. Ketentuan dasar bangunan (KDB, KLB, GSB) secara umum

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 9 Tahun 2019 tentang RTRW dan standar teknis fasilitas pelayanan umum, persyaratan bangunan dasar mencakup beberapa poin berikut:

- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimum 60%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) berkisar antara 1,2 hingga 2,4 (2-4 lantai)
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimal 4-5 meter dari sumbu jalan atau batas lahan untuk fasilitas umum di jalan perumahan
- Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimal 10-20%.

3.3 Perkembangan proyek di Lokasi

Dalam konteks pengembangan fasilitas kreatif di Tangerang Selatan, Tangsel Creative Hub, yang juga dikenal sebagai Gedung Ekonomi Kreatif, merupakan salah satu inisiatif strategis. Pembangunan gedung ini diinisiasi oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dengan tujuan mendirikan pusat pengembangan industri kreatif. Ruang yang disediakan digunakan oleh praktisi kreatif untuk beragam kegiatan, seperti produksi, pelatihan, dan kolaborasi. Gedung ini dirancang sebagai ruang kolaboratif yang mendukung 17 subsektor ekonomi kreatif, termasuk aplikasi dan permainan, desain, musik, kerajinan, dan seni kuliner (Republika, 2022).

Selain fasilitas yang disediakan oleh pemerintah, terdapat juga organisasi pemuda di Tangerang Selatan yang menyediakan platform untuk kegiatan pemuda. Salah satu contohnya adalah Dewan Kepemimpinan Daerah Komite Nasional Pemuda Indonesia (DPD KNPI) Tangerang Selatan. Organisasi ini berada di bawah Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Tangerang Selatan (Dispora) dan berfungsi sebagai badan koordinasi bagi

beragam organisasi pemuda di wilayah tersebut. Keberadaan KNPI menyediakan forum formal bagi partisipasi pemuda, terutama dalam kegiatan sosial, pengembangan organisasi, dan proyek kepemimpinan pemuda.

Pada saat yang sama, ekosistem komunitas kreatif di Tangerang Selatan telah berkembang, didukung oleh keberadaan beragam komunitas independen. Misalnya, Tangsel Creative Foundation yang berlokasi di BSD City, secara aktif menjembatani para praktisi kreatif muda melalui kegiatan kolaboratif seperti *workshop*, diskusi kreatif, dan proyek pemberdayaan komunitas. Keberadaan komunitas-komunitas ini memperkuat jaringan kolaborasi kreatif lokal dan mendorong penciptaan beragam kegiatan kreatif yang melibatkan pemuda.

Berdasarkan kondisi ini, dapat disimpulkan bahwa pengembangan proyek dan fasilitas yang berkaitan dengan kreativitas dan aktivitas pemuda di Tangerang Selatan menunjukkan tren positif. Namun, fasilitas yang ada masih didominasi oleh pengembangan ekonomi kreatif, dengan sedikit perhatian terhadap aktivitas komunitas. Saat ini, tidak ada *youth center* yang terintegrasi dengan ruang kreatif, ruang komunitas, ruang sosial, dan lingkungan kolaboratif. Oleh karena itu, desain *youth center* di Tangerang Selatan diperlukan untuk memenuhi kebutuhan pemuda kota akan ruang yang mendukung interaksi dan kreativitas.